

Vuoden 2008 talousarvio

Mauri Marttila/3.10.2007

- Arvioi ensin päättymässä oleva vuosi!
- onko vuosi ollut normaali (työmenekit, korjaukset, lämmöntarve jne)?
- tee arvio vuoden 2007 kuluista ja mahdollisesta ylijäämästä, joka on käytettävissä ensi vuoden kuluihin
- Kiinteistön **ylläpidon** kustannusindeksin mukaan kustannusten **nousuvauhti** on ollut **asuinkerrostaloissa 3,7 % vuodessa** (2. nelj. -06 > 2. nelj. -07).

Vuoden 2008 talousarvio

- Kiinteistön **ylläpitokustannusten nousuvauhti** oli hieman hidastunut alkuvuodesta, mutta ylitti selvästi yleisen **inflaatiovauhdin**, sillä kuluttajahinnat nousivat vastaavana aikana **2,4 %**.
- **Eniten** viimeisen vuoden aikana ovat nousseet korjauskulut (6,2 %), kaukolämpö (5,9 %) ja sähkö (5,1 %).

Vuoden 2008 talousarvio

- Kiinteistöalan **työvoimakustannukset** nousevat ensi vuonna noin **5 prosenttia**, olettaen että **1.10.2007 jälkeinen palkkaratkaisu** seuraa jo tehtyjä **ratkaisuja**.
- Kun välillisiin työvoimakustannuksiin ei käytännössä tule muutoksia, kokonaistyövoimakustannusten nousun tulisi jäädä noin 5 prosenttiin.

Vuoden 2008 talousarvio

- Suurin epävarmuustekijä on **raakaöljyn** hintakehitys. Epävarmuutta pitävät yllä lähi-idän epävakaat olot, Aasian vahva talouskasvu ja dollarin kurssikehitys. Raakaöljyn keskihinta nousee tämänvuotisesta. Öljylämmityksen ohella tämä heijastuu myös kauko- ja sähkölämpöön, kun kivihiilen ja maakaasun hinnat nousevat pienellä viipeellä. Lämmitys- ja sähköenergian hintaa nostavat energiaverojen korotukset ja hintaa uhkaavat lisäksi energiantuotannon päästokiintiöt ja päästökauppa.
- Vuodet eivät ole myöskään veljiä keskenään. Tee lämmitysbudjetti normaalivuoden lämmitystarvelukujen pohjalta. Pyri selvittämään myös perusmaksun kehitys!

Vuoden 2008 talousarvio

- Puitteet korjausrakentamiselle ovat lainarahan hinnan osalta heikentymässä, mutta korjausavustusten osalta paranemassa. **Korjausavustuksia** myönnetään jälleen **kuntoarvioiden** laadintaan osana energiataloudellisia parantamistoimenpiteitä. Koron noususta huolimatta taloyhtiöt saanevat lainaa noin 5 prosentilla. **Vuosikorjauskustannukset nousevat** rakennuskustannusindeksin mukaisesti eli noin **3 %**. Kasvukeskuksissa tarjoushinnat nousevat kuitenkin tätä enemmän.

Vuoden 2008 talousarvio

- **Kiinteistöveroprosenttien** rajoihin (yleinen: 0,50 - 1,00 ja vak. asuinrak.: 0,22- 0,50) ei tule vuodeksi 2008 muutoksia. Kuntien verokannat voivat silti muuttua. Päätökset marraskuun puoliväliin mennessä.
- **Verotusarvojen nousun** johdosta kiinteistöveroon on syytä varata noin **3 - 4 prosentin** lisä. Varmista onko tontin arvo ns. tavoitearvossa!

Vuoden 2008 talousarvio

- | Entä muut kuluerät? | Nousuarvio, % |
|---|---------------|
| • Ostettavat kiinteistöpalvelut | 5 |
| • Sähkö (ilman kilpailutusta) | 10 - 15 |
| • Vesi ja jätevesi (kuntakohtainen) | 0 - 10 |
| • Jätehuolto | 5 - 6 |
| • Vakuutukset | 5 |
| • Vuokrat | 2 - 3 |
| • Pyri varmistamaan miten paikalliset kunnalliset tariffit muuttuvat ja ota huomioon myös kiinteistökohtaiset kulutus- ym. muutokset. | |

Vuoden 2008 talousarvio

- Yhteenvetona näyttää siltä, että vuoden 2008 kiinteistöhoitokulut olisivat **5 - 6 %** suuremmat kuin vuonna 2007. Jos vuosikorjaustarve on normaalia pienempi ja esim. kiinteistöverokannat ja vesitariffit pysyvät ennallaan, nousu jää alle 4 prosentin.
- Budjetin tulopuoli tulee tasapainottaa vastikkeiden ohella mahdollisilla käyttökorvauksilla ja vuokrilla, jotka tulee pitää ajan tasalla.